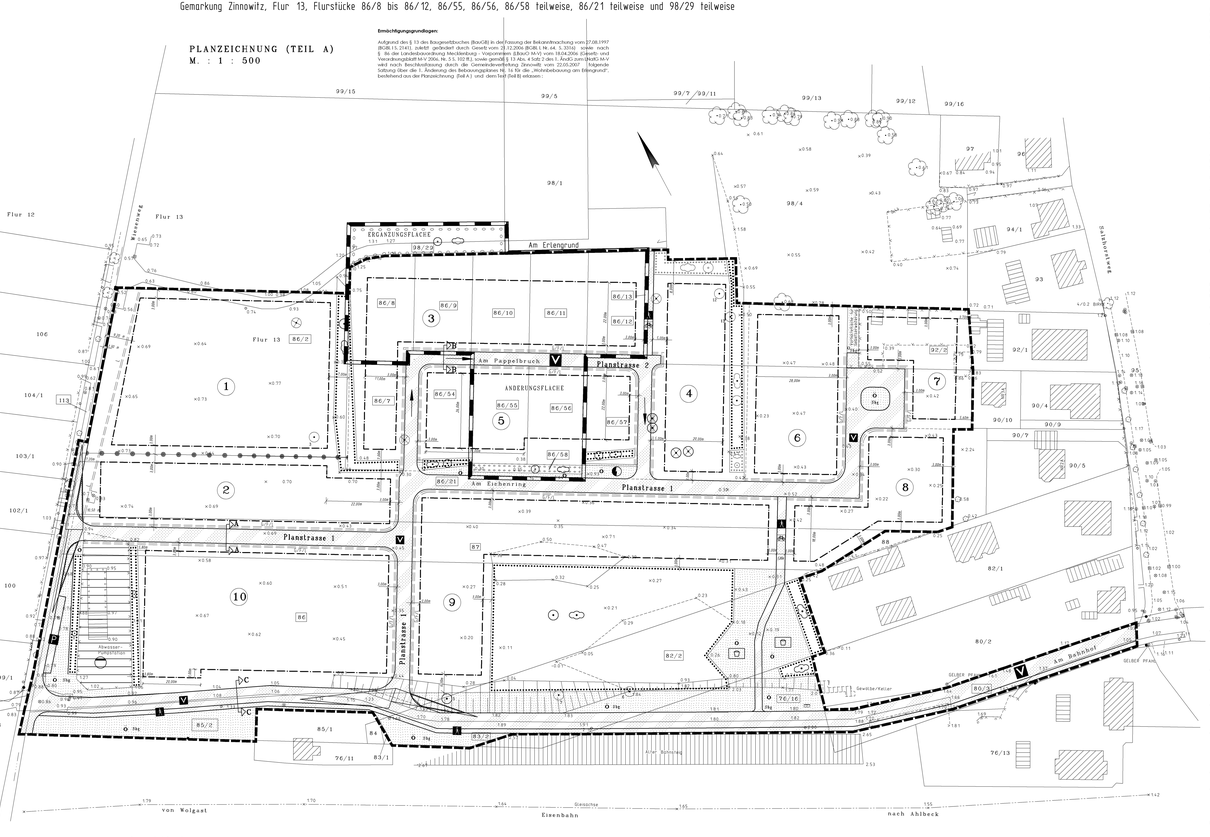
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ ÜBER DIE

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 "WOHNBEBAUUNG AM ERLENGRUND"

zwischen Wiesenweg, Straße "Am Erlengrund", Wohnbebauung am Salzhorstweg und Straße "Am Bahnhof"

Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16:
Gemarkung Zinnowitz, Flur 13, Flurstücke 86/8 bis 86/12, 86/55, 86/56, 86/58 teilweise, 86/21 teilweise und 98/29 teilweise

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M. : 1 : 500



Ermächtigungsgrundlagen:

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2006 (BGBl. I, Nr. vom 3. 3.2006) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom Veröffentlichtdatum M-V 2006, Nr. 25, 102 BL) sowie gemäß § 13 Abs. 4 SatzZ 2 des 1. BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zinnowitz vom 22.05.2007 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für die „Wohnbebauung am Erlengrund", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

99/15 · 99/5 · 99/7 · 99/11 · 99/13 · 99/12 · 99/16 · 97 · 98/1 · 98/2 · 98/4 · 94/1 · 92/1 · 92/2 · 92/3 · 90/4 · 90/10 · 90/9 · 90/5 · 103/1 · 104/1 · 113 · 102/1 · 100 · 99/1 · 98 · 82/1 · 82/2 · 80/2 · 76/13 · 76/11 · 76/12 · 83/1 · 85/1 · 85/2 · 86/1 · 86/2 · 86/3 · 86/4 · 86/5 · 86/6 · 86/7 · 86/8 · 86/9 · 86/10 · 86/11 · 86/12 · 86/13 · 86/54 · 86/55 · 86/56 · 86/57 · 86/58 · 86/7 · 86/21 · 87 · 88 · 89 · 90 · 91 · 1 · 2 · 3 · 4 · 5 · 6 · 7 · 8 · 9 · 10

nachrichtlich
Strassenquerschnitte
M. : 1 : 50

Planstraße 1 Schnitt A – A

G/F/L Straße als Mischfläche G/F/L

0,50m | 5,05m | 0,50m

(4,75m + 2 x 0,15m Bord)

Planstraße 2 Schnitt B – B

G/F/L Straße als Mischfläche G/F/L

0,50m | 4,50m | 0,50m

(4,20m + 2 x 0,15 Bord)

Am Bahnhof Schnitt C – C

Straße Gehweg

5,50m | 1,50m

Wiesenweg

Straße Gehweg

4,00m | 1,50m

nachrichtlich:
NUTZUNGSSCHABLONEN
gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 16

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Fußbodenhöhe über OK FB als Höchstmaß Firsthöhe über OK FB als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	/

BAUFELD 1

WA Allgem. f. alle Menschen	IV FBH über OK FB 0,50 m FH über OK FB 16,00 m
GRZ 0,4	/
o	/

BAUFELDER 2 und 3

WA	III FBH über OK FB 0,50 m FH über OK FB 13,00 m
GRZ 0,4	/
o ED	/

BAUFELDER 4 – 11

WA	II FBH über OK FB 0,50 m FH über OK FB 10,00 m
GRZ 0,4	/
o ED	/

TEXT (TEIL B)
gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 16
Zusätze gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

Festgesetzt wird die Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (2), § (2) BauNVO.

In dem mit WA – Anlagen für ältere Menschen gekennzeichneten Baufeld 1 sind nur Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf – und zwar eine Wohnanlage für ältere Menschen mit Betreuungseinrichtung – zulässig.

In den Baufeldern 2 bis 10 ist je Wohngebäude mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen. In den Baufeldern 2 bis 10 sind je Wohngebäude maximal zwei Dauerwohnungen zulässig. Sofern nur eine Wohnung errichtet wird, ist auch eine Ferienwohnung zulässig.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
- durch freigeschossige und Balkone in einer Tiefe von max. 1,5 m
- durch Terassenüberdachungen in einer Tiefe von maximal 3 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m
- durch Hauseingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m.

Carports, Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen öffentlichen Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen errichtet werden.

Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten.

3. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleinkraftstoffung sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

4. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind
(§ 9 (1) 8 BauGB)

Im Baufeld 1 dürfen ausschließlich altersgerechte Wohngebäude errichtet werden.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke am Wiesenweg und an der Straße „Am Bahnhof" sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 16 , 25a BauGB)

- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen auszubilden und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mindestens 1 Laubbaum mit StU 12 – 14 cm oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzunehmen. Für die Bepflanzung sind alle heimischen Gehölze und Sträucher zugelassen.

- Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung:

		Straßenbäume und Hecke
Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Eß-Kastanie	-	Aesculus hippocastanum
Schwarz-Erle	-	Alnus glutinosa
Weiß-Erle	-	Alnus incana
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Sand-Birke	-	Betula pendula
Silber-Weide	-	Salix alba
Sommer-Linde	-	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	-	Ulmus glabra

		Kleinkronige Bäume und Hecke
Rot-Dorn	-	Crataegus laevigata
Weißdorn	-	Rubus caesius
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Mirabelle	-	Pyrus communis
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

		Strauchgewächse, landschaftsbildprägende Sträucher
Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Rote Heckenkirsche	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Weiß-Dorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütl	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hunds-Rose	-	Rosa canina agrio
Hecken-Rose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
wersch. Weiden	-	Salix in Arten
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

Zusatz gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16:
Die Vorschläge zur Gehölzverwendung ist auch für die Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 maßgebend.

7. Maßnahmen zur Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- Alle auf dem Plangebiet vorhandenen Bäume mit Stammeinfang ≥ 35 cm sind zu erhalten. Ausnahme die zur Fällung freigegebenen Bäume, unter Schutz und sind zu erhalten (Erhaltungsgebot) sowie die festgesetzten Bäume und Sträucher sowie die Hecken sind während der Durchführung von Bauvorhaben zu schützen. Abgrabungen oder Geländeveränderungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig. Größen für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtbau und Art Durchlüftung vorzunehmen.

- Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationsflächen sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bodenverdichtungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen sowie mit einem mind. 1,80 m hohen Bauzaun zu begrenzen. Veränderungen des Charakters der Pflanzungen und Vorzusetzungen durch MSR, Gartenanlöße, etc. sind unzulässig.

- Im Kronenbereich die zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 7 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben Wurzelbücken vorzusehen.

Zusätze gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16:

- Für die Rand- und Schutzpflanzungen der Teilgrundstücke 1 **(Ergänzungsfläche auf Flurstück 98/29) und des Teilgrundstücks 5 (Änderungsfläche auf dem Flurstück 86/58)** sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverwendung in dem Pflanzgebiet: Bäume 12-14, Heister 175-200 und Strauücher 60-100 zu verwenden. Auf 100 m² Grundfläche sind mind. 1 Laubbaum, 8 Heister und 25 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Mitsch- und Gruppenpflanzung (3-10 St. einer Art) auszuführen.

- Für die Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und Verkehrsgrün ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

- Die mit Anpflanzgebot und unter Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen an gleichem Ort zu ergänzen.
Zusatz gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16:
Die Festsetzung zu Ersatzpflanzungen bei Abgang von Gehölzen ist auch für die Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 maßgebend.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

G/F/L
Auf dem mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

L
Auf dem mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes und der Gemeinde zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) BauO M-V)

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:
- Putz
- Sichtmauerwerk
- Holzverkleidung
- Hohlziegelverblendungen
- Fachwerk
- Glasbausteinflächen

Doppelfenster und Doppelverglasen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dächform/Dachneigung/Dacheindeckung

Doppelfenster und Doppelgiebel sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

Zulässig sind nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m².
Im obere Hauptgeschoß darf der Außenwand die Gesamtlänge im Bürgerschoss angebracht werden. Werbeanlaufmaschinen sind unzulässig.

2. Einfriedungen
(§ 86 (1) BauO M-V)

Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind aufbaubar der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung freigesetzten Flächen vorzusehen.
Sie sind in einem Abstand von 0,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen anzubringen.

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind blickdurchlässige Holzzäune, Metallzäune/Gitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m und auf den übrigen Grundstücksseiten bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.

3. Hausmüllbehälter
(§ 86 (1) BauO M-V)

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen (Hecke), Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 – 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (2) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Hirb-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten geschützter heimischer wildlebender Tierarten (BNatSchG § 10 (2) Nr. 10) entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen entsprechender Tierarten bekannt werden, sind die Baumaßnahmen unverzüglich einzustellen und die Unteren Naturschutzbehörde zu informieren. Im besonderen, Rücksichten, Fällarbeiten, Rodungen und Vorkommen von Fledermäusen, Schlafmäusen, Mehlschwalben, Mauerseglern und Mauerbienen gesichtet werden.

- Das artifizielle Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Grünflächen zu verwenden. Größere Mengen artifiziellen Niederschlagswasser ist in das Regenwasserkanalnetz zu leiten.

- Eisenwerge Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengitterstein, Pflasterstein, Schotterrasenfläche) auszuführen.

- Zum Schutz der Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Natriumdampf- bzw. niederdruckflammen zu verwenden.

- Das Fällen von Bäumen, die unter Baumschutz stehen, darf eine Ordnungswidrigkeit dar und ist mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden. Die Ersatzpflanzungen müssen artgerecht ausgeführt werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.

- Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei gewerblichen, zusätzlichen Baumfällungen festgelegt:
  - Je gefällten Baum mit einem Stammumfang von 35 - 50 cm (70 - 15 cm Stammdurchmesser) ist 1 Laubbaum mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefällten Baum mit einem Stammumfang von 50 - 100 cm (14 - 30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefällten Baum mit einem Stammumfang von 100 - 150 cm (31 - 50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefällten Baum mit einem Stammumfang von 150 - 200 cm (51 - 63 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten

- Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen, auszuführen.

- Die Kosten für die öffentlichen Grünflächen sind den Erschließungskosten zuzuordnen.
(§ 127 BauGB)

Zusätze und Änderungen gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16:

- Die Kompensationsmaßnahmen ***auf der Teilparzelle 4*** (Rand- und Schutzpflanzung) sind durch die Gemeinde auszuführen und die entstehungsfähigen Kosten allen Grundstückseigentümern in Rechnung zu setzen.

- ***Die Kosten für die Ersatzpflanzungen auf der Ergänzungsfläche nördlich Baufeld 3 werden durch die Gemeinde getragen.***

- ***Die Kosten für die Ersatzpflanzungen südlich Baufeld 5 (Flurstück 86/58) sind durch die Eigentümer der nördlich angrenzenden Flurstücke 86/54 und 86/56 zu tragen.***

- Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Gemeinde auszuführen und die entstehungsfähigen Kosten allen Grundstückseigentümern in Rechnung zu setzen.

HINWEISE

Definition der Fußbodenhöhe

Die maximale Fußbodenhöhe (FBH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittlig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche – gemessen in der Fahrbahnmitte – (Bezw OK FB) und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

Definition der Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (FH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der mittlig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche – gemessen in der Fahrbahnmitte – (Bezw OK FB) und der obersten Dachbegrenzungskante.

Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz der Kultur- und Bodendenkmale im Land M-V (DSchG M-V vom 14.02.1997) Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fund und die Fundstelle bis zum Beginn der Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind beiffd die Entdecker, die Leiter der Arbeiten, die Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten anwesend sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3)

Grünordnerische Hinweise

Auf der im Plan ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich für max. 20 Kinder (8 bis 14 Jahre) mit Bewegungsraum und ein Ballspielplatz zu erstellen (§ 8 (3) LBauO).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 21.11.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Die Usedomer Kaiser" am 19.12.2006 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die von der Planänderung und -ergänzung betroffenen Behörden sind mit Schreiben vom 12.03.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat am 20.02.2007 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Entwürfe der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.03.2007 bis zum 30.04.2007 während folgender Zeiten

montags bis freitags von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr und
montags und mittwochs von 13.30 Uhr – 15.00 Uhr und
dienstags von 13.30 Uhr – 16.00 Uhr und
donnerstags von 13.30 Uhr – 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können und
- Anregungen zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 gemäß § 4 (2) BauGB mit ihrem Einwendungen geltend gemacht werden, die von Anlagebilder im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Die Usedomer Kaiser" am 13.03.2007 – ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die katastermäßige Bestand am ..... 2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der folgenlichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Katarte im Maßstab: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ludwigslust (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Bürger und Behörden am 22.05.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.05.2007 von der Gemeindevertretung Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 16 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.05.2007 gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die 1. Änderung und Ergänzung der Bebauungsplansatzung Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 16 sowie die Stelle bei der die Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Die Usedomer Kaiser" am 26.06.2007 – ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Folgen (§ 215 (1) BauGB) und auf die Bestimmungen des § 3 Abs. 5 Satz 4 Ortsrechtsfindungsgesetzes (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M.-V vom 13.01.1998 (GVOBl. M. – V. S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 26.06.2007 wirksam geworden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzVO
für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16

I. Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen — § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen — **§ 9 (1) 11 BauGB**

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen — **§ 9 (1) 15 BauGB**

Grünflächen

Zweckbestimmung :

ö Öffentliche Grünflächen

Sbg Straßenbegleitgrün

Pflanzgen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 (1) 20 BauGB**

Umgrenzung von Flächen mit Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25 a BauGB

Anpflanzen: Bäume / Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25 b BauGB

Erhaltung: Bäume / Sträucher

Sonstige Planzeichen

G/F/L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans — § 9 (7) BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

86/8 Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen

0,32 Höhenangaben über HN

2,00m Maßangaben im Meter

Richtungsweiste

3 8 Nummerierung der Baufelder

Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16

nachrichtlich:
ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzVO
für den rechtskräftigen Bebaugsplan Nr. 16

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**

WA Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

WA Anlagen f. alle Menschen — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß — § 19 BauNVO

II – IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 (1) 2 BauGB**

o offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 (2) BauNVO

Baugrenzen — § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen — **§ 9 (1) 11 BauGB**

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

F Öffentliche Parkfläche

Fußg. Fuß- und Radwege

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — **§ 9 (1) 12,14 BauGB**

Zweckbestimmung:

Abwasser - Pumpstation

Trafo - Station

Grünflächen — **§ 9 (1) 15 BauGB**

Grünflächen

Zweckbestimmung :

ö Öffentliche Grünflächen

Öffentlicher Spielplatz

Sbg Straßenbegleitgrün

Pflanzgen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 (1) 20 BauGB**

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 (1) 25 a BauGB

Erhalten: Bäume mit Nummer der Baumliste

Umgrenzung von Flächen mit Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25 a BauGB

Anpflanzen: Bäume / Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25 b BauGB

Erhaltung: Bäume / Sträucher

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 (1) 10 BauGB

G/F/L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB

L Mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes und der Gemeinde zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans — § 9 (7) BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung Bereich(e) eines Baugebietes — § 16 BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Baugrenze

86/2 Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen

0,32 Höhenangaben über HN

vorhandene Zäune

Böschungen

zu fällende Bäume

2,00m Maßangaben im Meter

Richtungsweiste

FH ü. OK FB Firsthöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß

Schlüsselwerk

3 10 Nummerierung der Baufelder

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Ostseebad Zinnowitz
Gemarkung	Zinnowitz
Flur	13
Flurstücke	86/8 bis 86/12, 86/55, 86/56, 86/58 teilweise, 86/21 teilweise und 98/29 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN **Maßstab 1 : 10.000**

				Maßstab: 1 : 500
Satzungsfassung	05/2007	Schulz	Lange	UPEG
Entwurfsfassung	02/2007	Schulz	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt: Projekt-Nr. : 2-02-22
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 für die "Wohnbebauung am Erlengrund"
zwischen Wiesenweg, Straße "Am Erlengrund", Wohnbebauung am Salzhorstweg und Straße "Am Bahnhof"
Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 : Gemarkung Zinnowitz, Flur 13, Flurstücke 86/8 bis 86/12, 86/55, 86/56, 86/58 teilweise , 86/21 teilweise , und 98/29 teilweise

Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide

8/8 - 4208 / 1980 (1.416m²)

Stand: 11.05.2007